

# 别担心，未来这里仍将是郑州商业投资的首选区域 火车站商机是否就此溜走？ 市场外迁！

人们都在观望，不知未来火车站商圈前途几何



万博商城率先引入“体验型、展览型”商业业态

## 定律 火车站与商业是孪生兄弟

曾几何时，两条铁轨扼守南北，一列列火车拉来了郑州的繁华，商都美誉渐形成并愈发殷实。

而此刻，面对政府引导性的批发市场外迁，虽然政府旨在重新定位城市功能，重塑形象，缓解过往城市发展“摊大饼”现象，走复合型城市发展道路。但不少人心依然打鼓，“火车站商机是否会就此溜走？”

河南金智置业有限公司营销总监张金照认为，市场外迁所拉动十大市场集聚区“一区两翼”，这10家批发市场即将进入全国批发业500强，对外省的经济拉动力大大增强，而火车站首当其冲作为中转机构，必将进一步发挥其职能，人流非但不会减少，而且在合理的商业布局下完成销售将更加高效化。

不得不承认，市场自发调节的潜力是无法干涉的，火车站得天独厚的商业和区位优势始终无法撼动。

河南财经政法大学城市研究所主

任、教授刘社指出，无论批发市场外迁将来会形成怎样的商业态势，但是作为火车站的原始副业——商业，永远离不开车站的步伐，它们如一对孪生兄妹，自始至终都是一对捆绑体，人流的聚集和流动必将要求有商业的存在，车站也必将是商业的依附。

可以预见，这次批发市场外迁，火车站周围商圈将进行业态升级，进一步拉动零售、展示、商务、会展等业态的发展，提升服装、小商品档次，做高附加值的品牌衣服，提高品牌的总部功能。

业内人士指出，搬出去的批发存储仓库，更大程度上又不得不依赖火车站的运输功能，实际上等于为火车站商圈开了另一家“分店”，火车站的原始拉动性必将发挥不可替代的作用。这样，火车站附近的商业在享受完善的基础上等于又多了家后备存储仓库市场，达到多点式合理化经营。

## 蝶变 火车站商圈将成“七浦路”

一边是以服装集散地闻名全国的火车站商圈，一边是缔造过郑州商业奇迹的二七商圈。如今，批发市场外迁让两个圈的界限日渐模糊，相融共生，这里能否实现新的崛起，成为众人关注的焦点。

无论是世贸商城往商务化进军，还是万博商城向第五代专业市场迈进，抑或是锦荣服装城规划的180米写字楼、商业广场进一步拉动零售，提升品牌总部功能，向多业态延伸。可以预见，传统的火车站商圈“形式单一、重复竞争、脏乱差”的形象将不复存在。随着外圈华润万象城、二七时代广场项目、郑州时代中心项目、金博大城扩建项目、百年德化二期项目、正弘·凯宾城等一批高端商业综合体项目的入世，在未来几年内，将会彻底地改变火车站商圈的形象，使火车站商圈和二七商圈紧紧地联系在一起，赋予两大商圈更为多元化的功能，不仅

是商业，还包含办公、酒店、娱乐等更为复合、互动的城市功能。

河南省商业行业协会副会长何宏剑认为，届时，郑州最为繁华最为强势的两个批零商圈的融合，将会形成风情商业街、主题购物中心、特色餐饮配套、总部楼宇等高端、先进的消费大磁场，随着商业竞争的增强，辐射力也会随之增强，整个商圈也将迎来黄金发展周期。

他还指出，随着消费的升级，商品流通渠道的革命，火车站商圈必须在保持这些优势的基础上进行新一轮业态的升级，打造一些更具现代化的、时尚化的、体验化的、品牌化的、展览型的新市场。

在商业地产开发大鳄的介入，商圈内商业业态的革命性升级的推动下，火车站商圈将迎来自诞生以来最为深刻、最为深远的变革。或许在不久的将来，火车站周边将成为上海的“七浦路”。

## ☆记者手记

### “不穿鞋”蕴藏着大商机

两个鞋商到非洲某地考察，发现那里的人都不穿鞋，一个鞋商认为“白来了”，另一个鞋商认为“来对了，我们可以培养他们都穿鞋”。这是一个尽人皆知，流传甚广的商业投资故事，小故事中，往往蕴含大道理。

今天的郑州火车站商圈，我们同样面临这样一则去留的故事，在竞争日趋激烈的现代化商业市场，睿智与果断的抉择，决定了“钱景”。因此，在商业领域，我们更应当具有高瞻远瞩的投资眼光。面对郑州177家批发市场外迁，面对火车站商圈的迁移，可谓几家欢喜几家愁，大家都在观望、期待。不知未来火车站附近的商业还能否一如既往？现在投资火车站附近的商铺会不会自断前程？到底是选择火车站附近投资，还是和伙一起向四环以外迁移？

这种种的疑问成为目前投资商们最焦虑的问题。就此，我们不妨以辩证的观点去审视这种矛盾与利害，不难发现，面对“不穿鞋的非洲人”，我们到底该说句“白来了”还是应当很自信的在心底呐喊：“来对了，我们可以培养他们都穿鞋。”批发市场走了，看似带走了一部分商户和顾客，但是火车站的拉动力和中央枢纽地位始终没有改变，那么，需求市场依然存在，“肉少狼多！”投资还需要太多顾虑吗？

郑州火车站传统商圈大变局专题报道

面对批发市场外迁，人们都在观望、期待，不知未来火车站商圈还能否保持一如既往的热度，现在投资这里的商铺会不会自断前程？

记者在走访时发现，从摊位、街铺、商厦到体验型、展览型、时尚型专业卖场的飞跃，火车站商圈一直上演着业态“进化论”，迎合着上游商家、消费者、采购商乃至市场内商户的需求。

业内人士指出，火车站批发市场升级为“零售、展示和电子商务”业态，依然会带动新一轮投资热潮，该商圈仍然是未来5年郑州商业地产投资的首选区域。而随着土地、商业价值的提升，高容积率、高覆盖率、功能更为完善的建筑形态或将成为未来该区域商业开发的主流产品。

记者 王磊/文 慎重/图

# 变局大 商圈